

Årsredovisning
för
Brf Häggen 17:10

769607-7838

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Häggen 17:10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2001-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-09-14.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-22.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Wahlström	ledamot, ordförande
Anneli Nordlund	ledamot, vice ordförande
Hanna Dahlström Språng	ledamot, kassör, IT och kommunikationsansvarig
Johanna Eriksson	ledamot, sekreterare
Robert Malmros	ledamot, fastighet/brand, hyresgäster
Anna Hörling	ledamot, vice fastighetsansvarig (avflyttad)
Cecilia Wide	suppleant
Helena Aldenstig	suppleant
Frida Helltröm Ahlander	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten utöver årsstämman.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB ansvarig revisor Kjell Eriksson

Valberedning

Ylva Gustafsson sammankallande
Per Aldenstig
Jan Hörling

KK

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg Vasastaden 17:10, med adress Erik Dahlbergsgatan 30 och Engelbrektsgatan 10. Byggnaden omfattar 18 st lägenheter med en sammanlagd bostadsarea om 2121 m², samt 2 st lokaler om 180 m². Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning

<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1 rok	1
2 rok	2
3 rok	5
4 rok	6
5 rok	3
6 rok	1

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>yta</u>	<u>löptid</u>
Hudvårdsklinik	50 m ²	2023-10-01
Frisörsalong	130 m ²	2023-12-31

Föreningens ekonomi

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2020	2019
Ingående kassasaldo	655 166	565 572
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 549 680	1 549 768
Förändring kortfristiga skulder	0	128 306
	1 549 680	1 678 074
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 211 609	1 096 259
Räntekostnader/finansiella kostnader	193 313	256 855
Anskaffning anläggningstillgång	0	23 298
Förändring kortfristiga fordringar	20 703	508
Förändring kortfristiga skulder	148 535	0
Amortering av föreningens lån	211 560	211 560
	1 785 720	1 588 480
Årets kassaförändring	- 236 040	89 594
Utgående kassasaldo	419 126	655 166

ju

Årsavgifter

Årsavgifterna har kvarstått oförändrade under verksamhetsåret.

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett flertal underhållsåtgärder genomförts i hela fastigheten, bland annat renovering och justering av port, kontroll av samtliga kakelugnar samt reparation av avlopp på gården. Vi har även bytt internetleverantör till Bahnhof och därför dragit in ny fiber i fastigheten.

Vi har även omförhandlat leverantörsavtal för att minska kostnaderna.

Medlemsinformation

Föreningens 18 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 33 medlemmar.

Under året har sex överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tot intäkter) tkr	1 550	1 550	1 878	1 531
Resultat efter finansiella poster tkr	-36	18	-828	-3 901
Soliditet (%)	36,58	36,25	36,12	36,12
Genomsnittlig årsavgift/m ²				
bostadsrättsyta kr	612	612	612	612
Lån/m ² bostadsyta kr	9 567	9 667	9 767	9 866
Skuldränta (%)	0,94	1,23	1,14	1,15

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 423 186	237 219	0	-3 769 125	17 593	11 908 873
Disposition av föregående års resultat:			33 079	-15 486	-17 593	0
Årets resultat					-35 857	-35 857
Belopp vid årets utgång	15 423 186	237 219	33 079	-3 784 611	-35 857	11 873 016

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 784 611
årets förlust	-35 857
	-3 820 468

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts enligt underhållsplan	172 300
i ny räkning överföres	-3 992 768
	-3 820 468

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 535 548	1 541 743
Övriga rörelseintäkter	3	14 132	8 024
Summa rörelseintäkter		1 549 680	1 549 767
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-756 748	-663 823
Driftskostnader	5	-332 117	-356 648
Förvaltningskostnader	6	-122 744	-75 787
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-180 615	-179 061
Summa rörelsekostnader		-1 392 224	-1 275 319
Rörelseresultat		157 456	274 448
Finansiella poster			
Räntekostnader		-193 313	-256 855
Summa finansiella poster		-193 313	-256 855
Resultat efter finansiella poster		-35 857	17 593
Resultat före skatt		-35 857	17 593
Årets resultat		-35 857	17 593

PL

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8, 11	31 976 832	32 152 787
Maskiner och inventarier	9	15 532	20 192
Summa materiella anläggningstillgångar		31 992 364	32 172 979

Summa anläggningstillgångar

31 992 364

32 172 979

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		29 020	4 675
Övriga fordringar		259	3 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 172	19 230
Summa kortfristiga fordringar		48 451	27 748

Kassa och bank

Kassa och bank		419 127	655 166
Summa kassa och bank		419 127	655 166
Summa omsättningstillgångar		467 578	682 914

SUMMA TILLGÅNGAR

32 459 942

32 855 893

KE

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 423 186	15 423 186
Upplåtelseavgifter	237 219	237 219
Fond för yttre underhåll	33 079	0
Summa bundet eget kapital	15 693 484	15 660 405

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 784 611	-3 769 126
Årets resultat	-35 857	17 593
Summa fritt eget kapital	-3 820 468	-3 751 533
Summa eget kapital	11 873 016	11 908 872

Långfristiga skulder

Fastighetslån	10, 11	20 080 460	20 292 020
Summa långfristiga skulder		20 080 460	20 292 020

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån	10	211 560	211 560
Leverantörsskulder		50 930	219 207
Skatteskulder		2 259	1 323
Övriga skulder		3 484	6 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	238 233	216 186
Summa kortfristiga skulder		506 466	655 002

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 459 942

32 855 894

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	1 297 188	1 297 188
Hyresintäkter lokaler	220 927	198 151
Hyresintäkter garage och p-platser	53 804	46 405
Hyres- och avgiftsbortfall lokaler	-36 371	0
	1 535 548	1 541 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	2 384	4 624
Pantsättningsavgifter	2 814	1 385
Vidarefakturerade kostnader mm	0	2 015
Erhållna bidrag	8 935	0
	14 133	8 024

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	48 822	47 886
Fastighetsförsäkring	43 721	38 933
Reparationer fastighet	196 877	342 296
Underhåll fastighet	376 044	140 221
Fastighetsskötsel	62 876	68 315
Väghållning och snöröjning	7 552	5 814
Kabel-TV	20 856	20 358
	756 748	663 823

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	22 911	30 213
Uppvärmning	185 463	208 017
Vatten och avlopp	56 019	52 830
Avfallshantering	54 553	55 239
Jourkostnader	13 171	10 349
	332 117	356 648

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Port- och hisstelefon	6 528	3 846
Revisionskostnader	14 300	13 325
Ekonomisk förvaltning	28 815	28 360
Konsultarvoden	53 033	17 000
Föreningsavgifter	4 380	4 300
Administrativa kostnader	15 688	8 956
	122 744	75 787

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2020 och några löner eller arvoden har ej utbetalats.

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 554 604	34 554 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 554 604	34 554 604
Ingående avskrivningar	-2 401 817	-2 225 862
Årets avskrivningar	-175 955	-175 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 577 772	-2 401 817
Utgående redovisat värde	31 976 832	32 152 787
Taxeringsvärden byggnader	43 302 000	43 302 000
Taxeringsvärden mark	50 008 000	50 008 000
	93 310 000	93 310 000
Bokfört värde byggnader	18 299 351	18 475 306
Bokfört värde mark	13 677 481	13 677 481
	31 976 832	32 152 787

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 129	81 831
Inköp	0	23 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 129	105 129
Ingående avskrivningar	-84 937	-81 831
Årets avskrivningar	-4 660	-3 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 597	-84 937
Utgående redovisat värde	15 532	20 192

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB BoLån	0,80	2023-10-28	4 345 000	4 455 000
SEB Bolån	1,02	2023-08-28	3 979 000	4 071 000
SEB BoLån	1,01	2025-12-28	7 069 390	7 069 390
SEB BoLån	0,82	2023-08-28	398 630	408 190
SEB BoLån	0,69	2022-04-28	4 500 000	4 500 000
			20 292 020	20 503 580

Kortfristig del av långfristig skuld	211 560	211 560
--------------------------------------	---------	---------

Amortering lån åren 2 - 5	846 240
Amortering lån efter år 5	19 234 220

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	20 980 000	20 980 000
	20 980 000	20 980 000

10

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 481	6 416
Förutbetalda årsavgifter och hyror	123 620	116 706
Upplupen el	3 414	2 163
Upplupen värme	26 442	29 115
Upplupen VA och renhållning	27 279	25 911
Revisionsarvode	13 750	13 200
Förvaltningsarvode	22 911	16 726
Övriga upplupna skulder	13 336	5 948
	238 233	216 185

Göteborg 2021-05-16

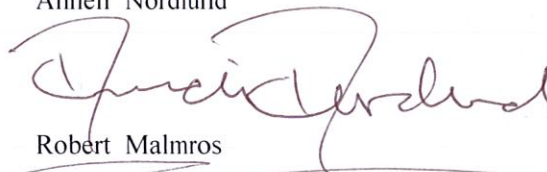


Jan Wahlström
ordförande



Hanna Dahlström Spång

Anneli Nordlund



Robert Malmros



Johanna Eriksson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Häggen 17:10

Organisationsnummer 769607-7838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Häggen 17:10 för år 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga

osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för

- revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Häggen 17:10 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 17/5 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor